

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge (769606-2038) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2008

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Banslätt 6 i Botkyrka kommun i vilken man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 2004.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning i enlighet med föreningens underhållsplan utfördes 2008-11-19.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2008-05-19. På stämman deltog 34 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 71 röstberättigade medlemmar varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelsen

T.o.m. stämman 2008

Magnus Ångman	ordförande
Harry Nyqvist	vice ordförande
Markus Hoxell	sekreterare
Niklas Vieru	ledamot
Sven Gustavsson	ledamot ¹⁾
Jeanette Aronsson	suppleant

¹⁾ ledamot utsedd av HSB Södertörn

Efter stämman 2008

Magnus Ångman	ordförande
Harry Nyqvist	vice ordförande
Leif Emmoth	sekreterare
Niklas Vieru	ledamot
Sven Gustavsson	ledamot ¹⁾
Jeanette Aronsson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Magnus Ångman och Leif Emmoth samt suppleanten Jeanette Aronsson.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Revisor har varit Bengt Eriksson med Hans Johannesson som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Magnus Ångman, med Niklas Vieru som suppleant.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Hanna Åberg som sammankallande, Rickard Buske och Carl-Henrik Persson fram till stämman 2008 då Carl-Henrik Persson omvaldes samt Patrik Ferngren nyvaldes. Carl-Henrik Persson har fungerat som sammankallande.

Lägenheter och lokaler

Av föreningens 70 medlemslägenheter har under året 5 överlåtits.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

<u>Antal</u>	<u>Benämning</u>	<u>Total yta (kvm)</u>
70	lägenheter (bostadsrätt)	4 680
56	p-platser	

16 parkeringsplatser är försedda med motorvärmarruttag.

8 parkeringsplatser är förberedda för motorvärmarruttag.

Förvaltning

Föreningens fastighetsskötsel, tekniska och ekonomiska förvaltning har under året skötts av HSB Södertörn. Trappstädning och inre renhållning har skötts av Frödins Fönsterputs AB.

Kostnaderna för föreningens förvaltning framgår av not 2.

Ekonomi

Resultat och ställning

	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Nettoomsättning, tkr	3 780,0	3 718,7	3 603,9	3 588,1	3 353,6
Resultat efter finansiella poster, tkr	171,5	387,4	185,2	88,3	426,6
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	779,0	760,0	742,0	742,0	706,0
BrOA					
Vatten per kvm BOA + LOA	12,0	12,0	12,1	9,2	11,3
El per kvm BOA + LOA	10,8	16,7	13,6	17,9	4,4
Värme per kvm BOA + LOA	63,9	79,2	82,2	82,4	80,7
Räntekostnad per kvm BOA + LOA	331,3	392,6	416,0	441,9	419,0
Lån per kvm BOA + LOA	8 014,6	9 947,0	10 049,2	10 150,6	10 251,3
Fond för yttre underhåll	135,6	16,3	61,4	116,0	0,0

BrOA = Bostadsrättsyta, BOA = Bostadssyta, LOA = Lokalyta

Väsentliga händelser under året

Bredbandsinstallationen har fullföljts enligt tidigare beslut. I samband med detta gav styrelsen ut ett informationsblad med anvisningar. Styrelsen har också gett ut ett informationsblad om vår förening och även börjat med planering av en tänkt uteplats i den nordöstra delen av tomten.

I anslutning till sandlådan finns nu två trafikkoner utplacerade som kan användas till att förhindra trafik förbi sandlådan när barn vistas där.

När det gäller motionen om ett barnvagnsförråd har styrelsen ej kunnat lösa frågan med befintliga utrymmen då dessa är starkt begränsade. Styrelsen avser att återkomma med en motion om ny- eller tillbyggnad av förråd vid föreningsstämman 2009.

En rensning av cykelförråden har påbörjats och avser att vara avslutad sommaren 2009. I samband med höstens städdag rensades en del av fastighetsförrådet varvid medlemmarna erbjöds att ta över lägenhetsdörrar vilket ett flertal gjorde.

Styrelsen har även beslutat att avsätta medel till en mindre platsättning i anslutning till korttids-parkeringen.

Inköp har gjorts av nya ribbor för bord och bänkar på uteplatserna. Montering kommer att ske under sommaren.

De uppgifter som tidigare trädgårdsgruppen ansvarade för handläggs i fortsättningen av styrelsen.

Avgifter och hyror

Inga höjningar av avgifter och hyror är planerade för 2009.

Förväntad framtida utveckling

Bredbandsanslutningen, som har gjort att medlemmarnas kostnad för bredband och telefoni har minskat, torde även öka värdet på lägenheterna.

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	877 579
Årets resultat	<u>171 513</u>
	1 049 092

Styrelsen föreslår följande behandling av resultatet:

Uttag ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	-12 544
Överföring till Fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	135 600
Balanserat resultat	<u>926 036</u>
	1 049 092

Efter föreslagen disposition uppgår Fond för yttre underhåll till 258 656 kronor.

Om redovisningsreglerna medgivit justeringar mot Fond för Yttre underhåll direkt i resultat-räkningen, hade årets resultat uppgått till 48 457 kronor istället för det redovisade 171 513 kronor.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Resultaträkning		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Nettoomsättning	Not 1	3 780 016	3 718 659
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-1 512 472	-1 334 632
Utfört underhåll		-12 544	-64 813
Avskrivningar	Not 3	-477 918	-482 919
Summa fastighetskostnader		-2 002 934	-1 882 364
Rörelseresultat		1 777 083	1 836 295
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	20 709	8 879
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-1 626 279	-1 457 727
Summa finansiella poster		-1 605 570	-1 448 848
Årets resultat		171 513	387 447

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader

Not 6 82 876 001 83 344 700

Mark

14 780 500 14 780 500

Maskiner och inventarier

Not 7 2 218 4 437

Installationer

Not 8 66 000 73 000

97 724 719 98 202 637*Finansiella anläggningstillgångar*

Långfristigt värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

97 725 219 98 203 137**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

203 2 111

Avräkningskonto HSB Södertörn

1 838 437 1 614 326

Övriga fordringar

Not 10 6 371 102 236

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 140 414 58 022

1 985 424 1 776 694

Kassa och bank

4 237 28

4 237 28

Summa omsättningstillgångar

1 989 661 1 776 722**Summa tillgångar****99 714 880 99 979 859**

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**Balansräkning****2008-12-31****2007-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital**

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

46 378 072

46 378 072

Upplåtelseavgifter

5 423 000

5 423 000

Underhållsfond

135 600

16 301

51 936 67251 817 373*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

877 579

609 431

Årets resultat

171 513

387 447

1 049 092996 878

Summa eget kapital

52 985 76452 814 251**Avsättningar och skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

45 579 26546 069 716

45 579 265

46 069 716

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

489 707

482 243

Leverantörsskulder

138 411

96 300

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

521 733

517 349

1 149 8511 095 892

Summa avsättningar och skulder

46 729 11647 165 608**Summa eget kapital och skulder**99 714 88099 979 859**Poster inom linjen****Ställda säkerheter**

Panter för fastighetslån

48 216 000

48 216 000

varav frigjorda

0

0

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge**Redovisningsprinciper m.m.**

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Byggnader

Avskrivning sker efter en avskrivningsplan som sträcker sig till 2083 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 10-35% per år beräknat på anläggningarnas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 28% på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 2 472 236 kr (2 492 844 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft någon fast anställd under året.

Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnaderFörtroendevalda

	2008-01-01	2007-01-01
	2008-12-31	2007-12-31
Styrelsearvode, fast ersättning	15 000	15 000
Styrelsearvode, sammanträdesersättning	20 598	26 400
Revisorsarvode	2 000	2 000
Löner och andra ersättningar	3 000	3 000
Sociala kostnader	9 952	9 570
	<u>50 550</u>	<u>55 970</u>

Anställda

Löner och ersättningar	<u>0</u>	<u>350</u>
	0	350

Totalt

<u>50 550</u>	<u>56 320</u>
---------------	---------------

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter		2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	3 646 296	3 557 208
	Hyrer	157 200	157 200
	Övriga intäkter	-1 137	19 001
	Hyresbortfall	-22 343	-14 750
		<u>3 780 016</u>	<u>3 718 659</u>
Not 2	Drift		
	Personalkostnader	50 550	56 320
	Fastighetsskötsel, städ och snörenhållning	275 921	245 948
	Reparationer	43 098	14 499
	El	61 370	77 931
	Uppvärmning	363 171	370 570
	Vatten	67 962	56 159
	Sophämtning	46 822	69 437
	Övriga driftskostnader skötsel	81 206	91 494
	Förvaltningsarvoden	224 588	209 038
	Övriga driftskostnader	297 783	143 236
		<u>1 512 472</u>	<u>1 334 632</u>
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader och ombyggnader	468 699	468 700
	Maskiner och inventarier	2 219	2 219
	Installationer	7 000	12 000
		<u>477 918</u>	<u>482 919</u>
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	20 569	0
	Ränteintäkter skattekonto	101	86
	Övriga ränteintäkter	39	8 793
		<u>20 709</u>	<u>8 879</u>
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 884 139	1 837 355
	Erhållna räntebidrag	-257 860	-379 628
		<u>1 626 279</u>	<u>1 457 727</u>

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter		2008-12-31	2007-12-31			
Not 6	Byggnader och ombyggnader					
	Ingående anskaffningsvärde	85 219 500	85 219 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>85 219 500</u>	<u>85 219 500</u>			
	Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 874 800	-1 406 100			
	Årets avskrivningar	-468 699	-468 700			
	Utgående avskrivningar	<u>-2 343 499</u>	<u>-1 874 800</u>			
	Bokfört värde	82 876 001	83 344 700			
	Taxeringsvärde för Banslätt 6:					
	Byggnad - bostäder	40 000 000	40 000 000			
	Byggnad - lokaler	<u>40 000 000</u>	<u>40 000 000</u>			
	Mark - bostäder	5 800 000	5 800 000			
	Mark - lokaler	<u>5 800 000</u>	<u>5 800 000</u>			
	Taxvärde totalt	45 800 000	45 800 000			
Not 7	Maskiner och inventarier					
	Ingående anskaffningsvärde	16 512	9 856			
	Årets investeringar	0	6 656			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>16 512</u>	<u>16 512</u>			
	Ingående avskrivningar	-12 075	-9 856			
	Årets avskrivningar	-2 219	-2 219			
	Utgående avskrivningar	<u>-14 294</u>	<u>-12 075</u>			
	Bokfört värde	2 218	4 437			
Not 8	Installationer					
	Ingående anskaffningsvärde	94 500	94 500			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>94 500</u>	<u>94 500</u>			
	Ingående avskrivningar	-21 500	-9 500			
	Årets avskrivningar	-7 000	-12 000			
	Utgående avskrivningar	<u>-28 500</u>	<u>-21 500</u>			
	Bokfört värde	66 000	73 000			
Not 9	Aktier, andelar och värdepapper					
	Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar					
	Skattekonto	5 706	5 605			
	Övriga fordringar	665	96 631			
		<u>6 371</u>	<u>102 236</u>			
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Förutbetalda kostnader	66 637	44 720			
	Upplupna intäkter	73 777	13 302			
		<u>140 414</u>	<u>58 022</u>			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	46 378 072	5 423 000	16 301	609 431	387 447
	Vinstdisp enl. stämmobeslut			119 299	268 148	-387 447
	Årets resultat					171 513
	Belopp vid årets slut	46 378 072	5 423 000	135 600	877 579	171 513

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge

Noter

2008-12-31 2007-12-31

Not 13 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	2658550419	3,66%	2010-01-12	11 205 197	12 594
Swedbank Hypotek AB	2658550435	3,98%	2011-01-25	11 205 197	12 594
Swedbank Hypotek AB	2658550450	4,37%	2012-01-25	6 205 197	12 594
Swedbank Hypotek AB	2658660663	4,67%	2010-12-21	8 134 131	8 925
Swedbank Hypotek AB	2754512081	4,13%	2009-02-25	5 000 000	0
Swedbank Hypotek AB	2757038340	5,72%	2013-06-25	4 319 250	443 000
				46 068 972	489 707

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

45 579 265

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till

43 620 437

Not 14 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

489 707

482 243

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	211 621	197 474
Övriga upplupna kostnader	7 000	67 909
Förutbetalda hyror och avgifter	283 776	251 966
Övriga förutbetalda intäkter	19 336	0
	521 733	517 349

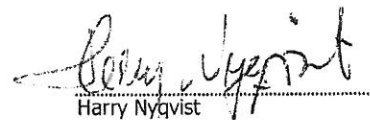
Huddinge, den 9/5-09



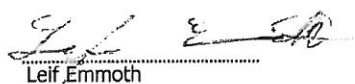
Magnus Angman



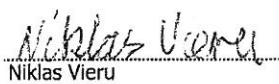
Sven Gustavsson



Harry Nyqvist

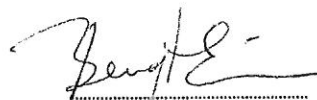


Leif Emmoth

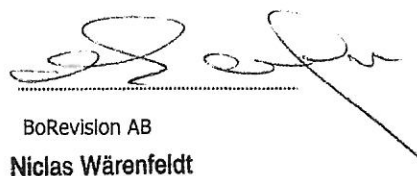


Niklas Vieru

Vår revisionsberättelse har 12-05-09 avgivits beträffande denna årsredovisning

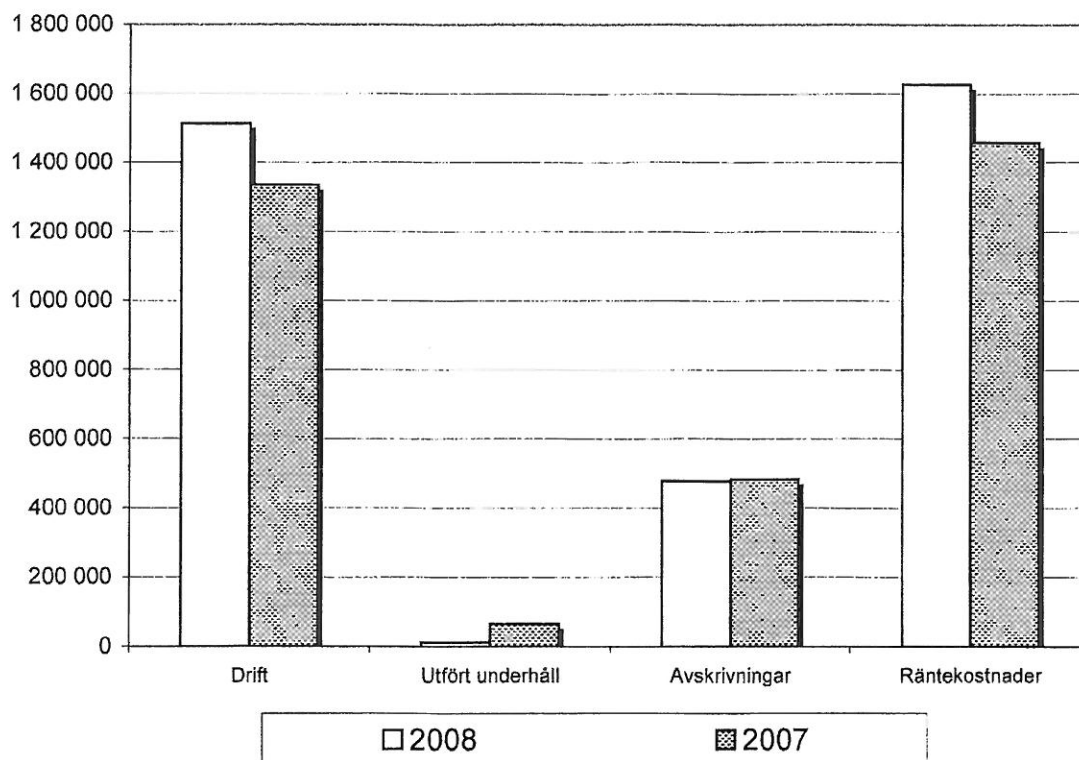


Bengt Eriksson
Av stämman vald revisor

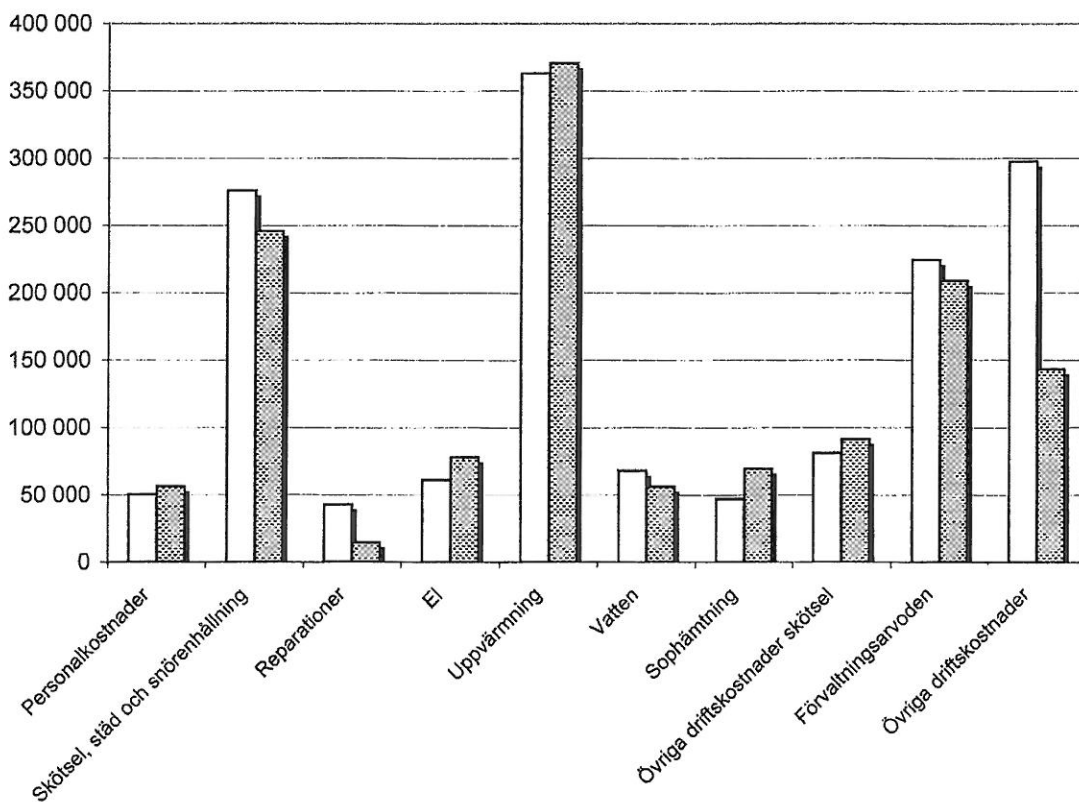


BoRevision AB
Niclas Wärenfeldt

Totala kostnader



Fördelning av driftskostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till årsstämman i

HSB:s Brf Lärkbacken i Tullinge
Organisationsnummer 769606-2038

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Lärkbacken i Tullinge för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen har gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

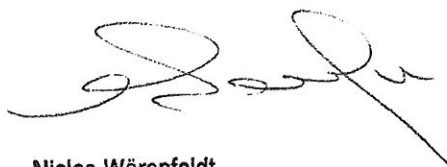
Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Tullinge 2009-05-08



Bengt Eriksson
Av föreningen vald revisor

2009-05-12



Niclas Wärenfeldt
BoRevision AB